

Richtlinien

der



zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische.

Gültig ab 10.05.2005

Nach § 4 WoFG (siehe auch Art. 106 Abs. 2 Bayerische Verfassung) ist es Aufgabe der Gemeinden geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu beschaffen und bereitzustellen. Die sprunghaft gestiegenen Grundstückspreise in unserer Region erschweren es der ansässigen Bevölkerung, Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen zu erwerben.

Der Gemeinderat Berg hält es deshalb für geboten, Baugrundstücke im Rahmen der finanziellen und planungsrechtlichen Möglichkeiten zu erwerben, um sie an ortsansässige Bürger zum Zwecke der Eigenheimbebauung zu annehmbaren Bedingungen weiterzugeben. Die Baugrundstücke werden entweder in Form von notariellen Kaufverträgen oder durch Bestellung eines Erbbaurechts an Personen abgegeben, welche die nachstehenden Richtlinien der Gemeinde Berg erfüllen.

Der Gemeinderat Berg beschließt folgende Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken.

Die Richtlinien begründen keine Ansprüche des begünstigten Personenkreises.

Ebenso sind Ansprüche Dritter ausgeschlossen.

1.4 Die sich aus diesen Bewertungspunkten ergebende Reihenfolge der Bewerber ist nicht allein ausschlaggebend und dient lediglich als Anhaltspunkt. Im Einzelfall können auch weitere Umstände bei der Vergabe berücksichtigt werden, wobei die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Gleichheit handeln wird. Dies gilt auch bei gleicher Punktzahl von verschiedenen Antragstellern.

2 Prüfung der finanziellen Grundlagen

Der Antragsteller hat dem Gemeinderat in geeigneter Form darzulegen, dass die Finanzierung des Objektes (Grunderwerb und Bebauung) gesichert ist. Nachweise darüber sind beizubringen (Bestätigung einer Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes usw.).

3 Regelung, falls der Antragsteller und/oder sein Ehegatte/Lebenspartner bereits über Grundstücks- oder Wohneigentum verfügt

Grundsätzlich erfolgt die Vergabe nur an Personen, die nicht bereits Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes oder eines ausreichenden Wohnobjektes sind. Die Antragsteller haben gegenüber der Gemeinde eine schriftliche Erklärung über ihre Grundstücks- und Wohneigentumsverhältnisse abzugeben. Geeignete Nachweise sind beizubringen. Sofern ein Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre im heutigen Gemeindegebiet (Datum des notariellen Kaufvertrages) ein geeignetes Wohnobjekt bzw. ein bebaubares Grundstück veräußert hat, erhält er in der Regel Nachrang gegenüber den übrigen Bewerbern.

Ausnahmen, insbesondere in Härtefällen sind möglich; es gilt vorstehende Ziffer 1.4 entsprechend.

4 Vorbehalt der Gemeinde zur Sicherung der Nutzung durch Berechtigte

Zur Sicherung, dass das begünstigte Wohneigentum bzw. Baugrundstück auch auf Dauer nur von Berechtigten im Sinne Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische genutzt wird, muss im notariellen Vertrag folgendes vereinbart werden:

4.1 Bei Grundstücksverkauf:

Ein Wiederkaufrecht für den Fall, dass

- a) der Antragsteller vor Ablauf von 20 Jahren ab Vertragsabschluss ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde Berg das erworbene Grundstück ganz oder teilweise veräußert und der Erwerber nicht die gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische erfüllt oder als Einheimischer die sich aus den gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische ergebenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde nicht zu übernehmen bereit ist. Gleiches gilt, wenn der Antragssteller einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich die Nutzung des erworbenen Grundstücks ganz oder teilweise überlässt;

b) der Antragsteller nicht binnen

- zwei Jahren ab Vertragsabschluss ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch für sein Familienwohnheim bei der Gemeinde Berg eingereicht hat;
- vier Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau seines Familienwohnheims begonnen und im Anschluss daran die Bauarbeiten zügig fortgeführt hat;
- sechs Jahren ab Vertragsabschluss das Familienwohnheim bezugsfähig fertiggestellt und ausschließlich selbst mit seinen im Antrag bezeichneten Angehörigen bezogen hat und auf die Dauer von 20 Jahren ab Vertragsabschluss als Hauptwohnung i.S. des Art. 16 Melde-G nutzt.

c) in das Vertragsgrundstück die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (einschließlich Teilungsversteigerung) betrieben wird und der Zuschlag nicht an eine natürliche Person ergeht, die die gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische erfüllt. Gleiches gilt, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Antragstellers eröffnet wird;

d) der Antragsteller unrichtige Angaben bei seiner Bewerbung gemacht hat oder Tatsachen verschwiegen wurden bei deren Kenntnis die Gemeinde Berg das Grundstück an den Antragsteller nicht verkauft hätte.

Für den Wiederkauf gelten die Bestimmungen der §§ 456 ff BGB mit der Maßgabe, dass die Gemeinde Berg für den Grund und Boden den vom Erwerber bezahlten Kaufpreis (Sondermarktpreis) ohne Verzinsung erstattet.

Verbessernde Verwendungen des Erwerbers/Wiederverkäufers sind von der Gemeinde Berg insoweit zu erstatten, als der Wert des Wohnhausgrundstücks zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes dadurch noch objektiv und nachhaltig erhöht ist und zwar bis zum Betrag der nachgewiesenen tatsächlichen Aufwendungen des Erwerbers/Wiederverkäufers, jedoch ohne Zinsen. Tritt der Wiederverkaufsfall nach Baubeginn des zu errichtenden Wohnhauses ein, dann ist anstelle der Regelung des vorausgehenden Satzes der Sachwert für die baulichen Anlagen zusätzlich zum Wiederkaufspreis, jedoch ohne Zinsen, zu bezahlen. Der Sachwert wird durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Starnberg ermittelt.

Ferner hat die Gemeinde dem Erwerber/Wiederverkäufer die von Ihm gezahlten Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach KAG, jedoch ohne Zinsen, zu erstatten.

Das Wiederkaufsrecht ist übertragbar.

4.2 Bei der Bestellung eines Erbbaurechts:

Ein Heimfallanspruch für den Fall, dass

a) der Antragsteller vor Ablauf von 20 Jahren ab Vertragsabschluss ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde Berg das eingeräumte und dinglich bestellte Erbbaurecht ganz oder teilweise veräußert und der Erwerber nicht die gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische erfüllt oder als Einheimischer die

sich aus den gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische ergebenden Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde nicht zu übernehmen bereit ist. Gleiches gilt, wenn der Antragssteller einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich die Nutzung des erworbenen Grundstücks ganz oder teilweise überlässt;

b) der Antragsteller nicht binnen

- zwei Jahren ab Vertragsabschluss ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch für sein Familienwohnheim bei der Gemeinde Berg eingereicht hat;
- vier Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau seines Familienwohnheims begonnen und im Anschluss daran die Bauarbeiten zügig fortgeführt hat;
- sechs Jahren ab Vertragsabschluss das Familienwohnheim bezugsfähig fertiggestellt und ausschließlich selbst mit seinen im Antrag bezeichneten Angehörigen bezogen hat und auf die Dauer von 20 Jahren ab Vertragsabschluss als Hauptwohnung i.S. des Art. 16 Melde-G nutzt.

c) in das Erbbaurecht die Zwangsvollstreckung durch einen Dritten oder einen Miteigentümer (einschließlich Teilungsversteigerung) betrieben wird und der Zuschlag nicht an eine natürliche Person ergeht, welche die gemeindlichen Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische erfüllt. Gleiches gilt, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Antragstellers eröffnet wird;

d) der Antragsteller unrichtige Angaben bei seiner Bewerbung gemacht hat oder Tatsachen verschwiegen wurden bei deren Kenntnis die Gemeinde Berg dem Antragsteller das Erbbaurecht nicht eingeräumt hätte.

Die Abwicklung des Heimfallanspruches erfolgt nach Maßgabe der Erbbaurechtsverordnung.

4.3 Vermietung eines begünstigt erworbenen Objektes

Die Vermietung eines begünstigt erworbenen Objektes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Berg.

Die Vermietung darf grundsätzlich nur an Berechtigte im Sinne der Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische erfolgen, wobei der Mietpreis im Einvernehmen mit der Gemeinde Berg festzusetzen ist.

Ausnahmen von dieser Handhabung sind jedoch möglich. Dafür gilt 1.4 entsprechend.

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmungen gelten 4.1 a) und 4.2 a) entsprechend.

4.4 Eintritt des Erbfalles

Wenn das erworbene Grundstück auf einem Erben oder Vermächtnisnehmer zufällt, der die Richtlinien zur Regelung der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandbeschaffungsprogramme für Einheimische nicht erfüllt, gelten die Bestimmungen in 4.1 a) und 4.2 a) entsprechend.

Ausnahmen sind jedoch möglich, dafür gilt 1.4 entsprechend.

Der Gemeinderat behält sich eine jederzeitige Änderung oder Ergänzung dieser Richtlinien vor.